

OPERAT
SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 963 O POWIERZCHNI 0,1434 ha

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/16 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 114/5
O POWIERZCHNI 0,1715 ha
(stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową)

LOKALIZACJA – wieś KOBIERNE, gmina DĘBE WIELKIE, powiat MIŃSKI
ul. UŁAŃSKA, obręb 0016 Kobierne, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr SI1M/00138837/7 (dz. nr 963)
Kw Nr SI1M/00047866/4 (dz. nr 114/5)

Współwłaściciel nieruchomości gruntowych	Adrian Dariusz Padzik w upadłości
Oszacowane wartości rynkowe, wg poziomu cen na dzień 20.10.2025 r.	ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 3, 21 i 22
Operat sporządził	
	20 października 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	13
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	14
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	16
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	16
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH	21
4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	23
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	23
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	24
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	24
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	25
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI	25
5. PODSUMOWANIE	27
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ	27
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	28
8. ZAŁĄCZNIKI	28

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

1. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 963 o powierzchni 0,1434 ha,
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 114/5 o powierzchni 0,1715 ha, stanowiąca drogę wewnętrzną.

Nieruchomości położone są we wsi Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, woj. mazowieckim, przy ul. Ułańskiej, w obrębie ewidencyjnym 0016 Kobierne. Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położone są na terenach rolnych.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości opisanej pod nr 1 oraz udział $\frac{1}{16}$ części w prawie własności nieruchomości opisanej pod nr 2, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Współwłaścicielem nieruchomości jest Adrian Dariusz Padzik w upadłości.

Kw Nr SI1M/00138837/7 – działka nr 963.

Kw Nr SI1M/00047866/4 – działka nr 114/5.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 20.10.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 16.10.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 20.10.2025 r. |
| • data wizji lokalnej (pośredniej) – | 16.10.2025 r. |

OSZACOWANE WARTOŚCI RYNKOWE

udział w działce nr 963 – **18.180 zł** *osiemnaście tysięcy sto osiemdziesiąt złotych*

udział w działce nr 114/5 – **4.080 zł** *cztery tysiące osiemdziesiąt złotych*

WARTOŚCI OSZACOWAŁ

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Adriana Padzika w upadłości
ul. Józefa Mireckiego 13 m 27
05-300 Mińsk Mazowiecki
PESEL: 89081216074

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

1. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 963 o powierzchni 0,1434 ha,
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 114/5 o powierzchni 0,1715 ha, stanowiąca drogę wewnętrzną.

Nieruchomości położone są we wsi Koberne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, woj. mazowieckim, przy ul. Ułańskiej, w obrębie ewidencyjnym 0016 Koberne. Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położone są na terenach rolnych.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/2 części w nieruchomości opisanej pod nr 1 oraz udział 1/16 części w prawie własności nieruchomości opisanej pod nr 2, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| ▪ data sporządzenia wyceny – | 20.10.2025 r. |
| ▪ data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 16.10.2025 r. |
| ▪ data, na którą określono wartość – | 20.10.2025 r. |
| ▪ data wizji lokalnej (pośredniej) – | 16.10.2025 r. |

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717, tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503),
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna, przeprowadzona w dniu 16.10.2025 r.,;
- Urząd Gminy Dębe Wielkie;
- Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim;
- Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://www.debewielkie.pl>;
- <https://debewielkie.e-biuletyn.pl>;
- <https://debewielkie.e-mapa.net>;
- Uchwała Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie;
- materiały i dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- w niezbędnym dla rozpatrywanej sprawy zakresie zebrano dane o przeprowadzonych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz dokonano ich oględzin celem porównania z przedmiotowymi nieruchomościami, a następnie na ich podstawie przeprowadzono analizę rynku nieruchomości w segmencie niezabudowanych gruntów rolnych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Kw Nr SI1M/00138837/7.

Współwłaścicielem nieruchomości, oznaczonej nr ewidencyjnym działki 963, w udziale 1/2 części, jest Adrian Dariusz Padzik w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21.12.2022 r., Rep. A Nr 4216/2022 (załącznik).

Dział I-O zgodny jest z danymi ewidencyjnymi Starostwa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim.

W Dziale I-Sp księgi brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III widnieje wpis:

ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 238/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ IM. FRANCISZKA STEFCZYKA Z SIEDZIBĄ W GDYNI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ADRIANOWI PADZIK NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 26.06.2023 R., SYGN. AKT VI NC-E 898457/23 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 03.08.2023 R. Rodzaj zmiany: W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ADRIANA PADZIK Z WNIOSKU WIERZycIELA SŁAWOMIRA SŁOMSKIEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 18.01.2024, SYGN. AKT VI NC-E 959290/23 Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13.03.2024 R.; SYNG. AKT KM 121/24.

W Dziale IV brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

Kw Nr SI1M/00047866/4.

Współwłaścicielem nieruchomości, oznaczonej nr ewidencyjnym działki 114/5, w udziale 1/16 części, jest Adrian Dariusz Padzik w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21.12.2022 r., Rep. A Nr 4216/2022 (załącznik).

Uwaga!

Z ww. aktu notarialnego wynika, że Adrian Padzik nabył udział w działce w wysokości 1/32 części, natomiast w księdze wieczystej udział ten wynosi 1/16 części (3/32). Łączne udziały wszystkich współwłaścicieli zgodne są jednak z zasadą własności 1/1.

Dział I-O zgodny jest z danymi ewidencyjnymi Starostwa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim.

W Dziale I-Sp księgi brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III wpisane jest:

ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 2/32 W NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA ADRIANA PADZIKA, NA RZECZ WIERZycIELA SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ IM. FRANCISZKA STEFCZYKA Z SIEDZIBĄ W GDYNI, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 26.06.2023 R., SYGN. AKT VI NC-E 898457/23 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 03.08.2023 R.; KM 238/23. Rodzaj zmiany: W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 2/32 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ADRIANA PADZIK Z WNIOSKU WIERZycIELA SŁAWOMIRA SŁOMSKIEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 18.01.2024, SYGN. AKT VI NC-E 959290/23 Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13.03.2024 R.; SYNG. AKT KM 121/24.

W Dziale IV brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

Szczegółowe odpisy z ksiąg wieczystych, wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajdują się w załącznikach niniejszego opracowania.

Istniejące w Dziale III wpisy nie mają wpływu na szacowane wartości nieruchomości.

W dniu 06.10.2025 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt LU1S/GU/677/2025 ogłosił upadłość Adriana Dariusza Padzika, PESEL 89081216074 jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Zgodnie ewidencją gruntów:

- działka nr 963: RIIb, W-RIIb, PsIII,
- działka nr 114/5: RIIb, RIVa, RIVb, W-RIIb, PsIII, PsVI, N.

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowane nieruchomości znajdują się na obszarze, w którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje natomiast Uchwała Nr SR.LII.0007.502.2023 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, zgodnie z którą szacowane działki znajdują się w strefie oznaczonej jako tereny rolnicze.



źródło: <https://debewielkie.e-mapa.net>

Według zapisów studium:

Z przeprowadzonej diagnozy wynika, że rolnicza przestrzeń produkcyjna w gminie Dębe Wielkie wykorzystywana jest mało efektywnie. Niska opłacalność produkcji rolnej i duże rozdrobnienie gospodarstw oraz dostępność pozarolniczego rynku pracy sprawiają, że niewiele ponad 20% gospodarstw zajmuje się chowem zwierząt. Pozostałe 80% gospodarstw, to gospodarstwa z definicji. Produkcja rolna jest w nich faktycznie zarzucona, budynki inwentarskie i gospodarcze pozostają puste lub są adaptowane na cele nie związane z produkcją rolną, a około 40% gruntów rolnych leży odłogiem. Z drugiej strony we wnioskach pod adresem studium zgłoszone zostało bardzo duże zapotrzebowanie na zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod różnego rodzaju zainwestowanie. Uwzględniając ten stan, w kształtowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej w Studium kierowano się następującymi zasadami:

- wskazane na rysunku studium tereny nowej zabudowy, uszczuplające areał użytków rolnych, starano się lokalizować w enklawach i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na gruntach nadających się pod zabudowę, posiadających odpowiednie uzbrojenie lub łatwość jego wykonania, o relatywnie najniższej przydatności do produkcji rolnej;
- tereny o najniższej przydatności do produkcji rolnej wskazano pod zalesienia kierując się ponadto innymi zasadami, zwłaszcza dążeniem do wyrównywania granicy rolno-leśnej;
- w celu poprawy struktury agrarnej konieczne jest wdrażanie procesu scaleń i wymiany gruntów.

Ponadto na terenach rolnych dopuszcza się:

- modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych;
- budowę kompletnego siedliska zagrodowego zgodnie z przepisami odrębnymi w tej mierze;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- pobór kruszywa na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do funkcjonowania tych terenów oraz poszerzanie istniejących dróg;
- przeznaczenie gruntów rolnych pod zalesienie na wniosek właściciela, jeśli spełniają one warunki określone w przepisach odrębnych.

Na terenach rolnych obowiązuje:

- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych objętych zadaniami (obiektami) na terenie miejscowości: Dębe Wielkie, Olesin, Aleksandrówka, Kąty Goździejewskie, Poręby, Choszczówka Rudzka, Choszczówka Dębska, Ruda, Bykowizna, Jędrzejnik, Cyganka, Ostrów Kania, Choszczówka Stojecka, Kobierno, Chrośla, Celinów, Górki, Cezarów, Rysie, Cięciwa. Każdorazowa zmiana terenów zmeliorowanych na tereny budowlane wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym inspektorem WZWiUM;
- na terenach zmeliorowanych należy dostosować zagospodarowania terenów do wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
- ochrona terenów zadrzewień śródpolnych, ols nad ciekami wodnymi, zespołów roślinności wodnej i torfowisk. Zabrania się ich niszczenia, uszczuplania i osłabiania odporności siedliskowej. Działania mogące zmienić stosunki wodne wymagają uzyskania pozwoleń wodno-prawnych.

źródło: https://mpzp.igeomap.pl/doc/minsk/debiewielkie/000_ZM3.pdf

Na podstawie analizy powyższych zapisów nie można jednoznacznie przyjąć, że wyceniana działka o pow. 1.434 m² i klasie użytków IIIB mogłaby być zabudowana domem mieszkalnym poza istniejącą lub nowo projektowaną zagrodą. Kluczowe punkty analizy na podstawie przytoczonego tekstu:

Analiza prawna i planistyczna:

1. Możliwość zabudowy zagrodowej (siedliskowej). Fragment Studium dopuszcza na terenach rolnych:

- „modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych;”
- „budowę kompletnego siedliska zagrodowego zgodnie z przepisami odrębnymi w tej mierze;”

Zabudowa jednorodzinny domem mieszkalnym na tej działce jest możliwa wyłącznie w ramach siedliska zagrodowego.

Definicja siedliska: zgodnie z prawem budowlanym i orzecznictwem, budowa siedliska (zagrody) jest ściśle związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Aby móc ubiegać się o wydanie warunków zabudowy lub pozwolenia na budowę w ramach siedliska, właściciel (lub inwestor) musi być zazwyczaj uznany za rolnika indywidualnego, a wielkość i klasa gruntów gospodarstwa musi uzasadniać prowadzenie produkcji rolnej i utrzymanie siedliska.

Klasa i powierzchnia działki: klasa IIIB jest gruntem o wysokiej przydatności do produkcji rolnej (najniższa przydatność jest preferowana pod nową zabudowę). Powierzchnia działki 1.434 m² jest zbyt mała, aby sama w sobie stanowić typowe, funkcjonujące gospodarstwo rolne. Wymagana jest więc analiza, czy właściciel dysponuje innymi gruntami rolnymi (w tej samej gminie lub sąsiedniej) pozwalającymi na spełnienie wymogów prowadzenia gospodarstwa rolnego i tym samym umożliwiającymi realizację zabudowy siedliskowej.

2. Brak wskazania na rozproszoną zabudowę mieszkaniową:

Studium w przytoczonym fragmencie nie dopuszcza budowy wolnostojącego domu mieszkalnego niezwiązanego z produkcją rolną (tzw. zabudowy rozproszonej lub letniskowej) na terenach rolnych. Wręcz przeciwnie, wskazuje, że nowe tereny zabudowy uszczuplające areał użytków rolnych są wskazywane na rysunku studium i lokalizowane w enklawach, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, oraz na gruntach o relatywnie najniższej przydatności do produkcji rolnej.

Jeśli działka nie jest już w studium wskazana na rysunku jako teren nowej zabudowy i nie jest częścią istniejącej zagrody, a ma dobrą klasę gleby (IIIB), to sama możliwość zabudowy jest wysoce wątpliwa poza trybem siedliskowym.

Kryterium	Analiza dot. działki nr 963 (1.434 m ² , IIIB)	Wnioski dla wyceny
Możliwość zabudowy mieszkaniowej	Tylko w trybie siedliskowym (zagrody rolniczej).	Konieczna jest weryfikacja statusu właściciela (rolnik, wielkość i klasa posiadanych gruntów). Bez tego, jest to grunt rolny bez prawa zabudowy (poza ewentualnym prawem do złożenia wniosku o Warunki Zabudowy dla siedliska).
Klasa gruntu (IIIB)	Wysoka przydatność (sprzeczne z zasadą lokalizacji nowej zabudowy).	Zmniejsza szansę na przyszłą zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
Powierzchnia (1.434 m ²)	Zbyt mała na samodzielne gospodarstwo rolne.	Wzmacnia wymóg posiadania dodatkowych gruntów przez rolnika.

Biorąc pod uwagę to, że współwłaściciel nie ma innych działek w tej wsi i gminie, nie jest również rolnikiem, odpowiedź jest jednoznaczna: nie można przyjąć, że wyceniana działka mogłaby być zabudowana domem mieszkalnym. Działka o powierzchni 1.434 m² w klasie IIIB, leżąca na terenach rolnych według rysunku studium, w rękach osoby niebędącej rolnikiem ma status gruntu rolnego bez prawa zabudowy w rozumieniu przepisów planistycznych.

Przytoczony fragment Studium dopuszczał wyłącznie budowę kompletnego siedliska zagrodowego lub modernizację istniejących siedlisk.

Brak statusu rolnika uniemożliwia właścicielowi skorzystanie z możliwości budowy siedliska (zagrody), co wynika z przepisów odrębnych (m.in. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz orzecznictwa).

Mała powierzchnia działki (1.434 m²), nawet gdyby właściciel był rolnikiem i posiadał inne grunty, w świetle dobrej klasy ziemi IIIB, stanowi argument przeciwko uzasadnionej ekonomicznie budowie nowego siedliska na tak małym areale w tej konkretnej lokalizacji.

Informacja, że działka leży wyłącznie na terenach rolnych zgodnie z rysunkiem studium (a nie na terenach nowej zabudowy), potwierdza brak planistycznej możliwości jej zabudowy na cele nierolnicze (np. budownictwa jednorodzinnego) – nawet w przypadku braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP).

Studium wyraźnie wskazuje, że nowa zabudowa uszczuplająca areał rolny jest lokalizowana na rysunku studium i na gruntach o najniższej przydatności do produkcji rolnej (w przeciwieństwie do IIIB).

Do celu niniejszego operatu szacunkowego, działka powinna być traktowana i wyceniana jako:

- grunt rolny (utrzymanie funkcji rolnej jest dominujące).
- bez możliwości zabudowy (potencjał zabudowy jest równy zeru, ponieważ właściciel nie spełnia kryterium rolnika).

Wartość rynkowa nieruchomości będzie więc odpowiadać cenie gruntów rolnych w tej klasie użytków (IIIB) na danym obszarze. Rynek nieruchomości rolnych (transakcje gruntami na cele rolne) będzie rynkiem właściwym do analizy i doboru transakcji porównawczych.

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Dębe Wielkie to gmina wiejska zlokalizowana we wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Jej specyfika i dynamiczny rozwój są w dużej mierze determinowane przez położenie geograficzne, gdyż leży ona w odległości zaledwie około 30 km na wschód od Warszawy oraz 8 km od Mińska Mazowieckiego, funkcjonując jako ich naturalne zaplecze. Obszar ten, choć wciąż o dominującym charakterze wiejskim, jest atrakcyjny dla osiedlania się, o czym świadczy rosnąca populacja, licząca obecnie ponad 11.000 mieszkańców, i stosunkowo wysoka gęstość zaludnienia (około 150 os./km²).

Z historycznego punktu widzenia, nazwa Dębe Wielkie, znane już od 1503 roku jako wieś królewska, wywodzi się od okazałych dębów rosnących na terenach dawnych puszczy. Do dziś pozostałością tych walorów jest blisko 22% lesistości gminy, poprzecinanej niewielkimi rzekami (Mienia, Długa, Ząza).

Kluczowym atutem gminy jest jej dostępność komunikacyjna: przez jej teren przebiega droga krajowa nr 92 oraz linia kolejowa Berlin–Warszawa–Moskwa, z trzema przystankami kolejowymi, zapewniającymi mieszkańcom szybki dojazd do pracy i szkół w aglomeracji warszawskiej. Ten dogodny dostęp, w połączeniu z inwestycjami samorządu w infrastrukturę drogową i techniczną (wodociągi, kanalizacja), sprzyja wysokiej aktywności gospodarczej i utrzymywaniu się dużej liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym. Pomimo rosnącej roli podmiejskiej, w strukturze użytkowania terenu gminy nadal dominują użytki rolne, zajmujące blisko 69% powierzchni, choć współczesny

rozwój koncentruje się na zrównoważeniu tych funkcji z nową zabudową mieszkaniową i przedsiębiorczością.



lokalizacja nieruchomości na tle Gminy, źródło: <https://www.google.pl/maps>

Wieś Koberne jest jedną z miejscowości wchodzących w skład wiejskiej Gminy Dębe Wielkie. W kontekście całej gminy, która charakteryzuje się dynamicznym rozwojem i bliskością aglomeracji warszawskiej, Koberne stanowi mniejszy, ale również rozwijający się ośrodek o silnym charakterze podmiejskim i wiejskim zarazem.

Koberne jest wsią sołecką i jest usytuowane w granicach administracyjnych Gminy Dębe Wielkie. Jest to miejscowość o historycznych korzeniach, której przynależność administracyjna zmieniała się na przestrzeni lat (w drugiej połowie XVI wieku była wsią królewską położoną w ziemi czerskiej, a w latach 1975–1998 należała do województwa siedleckiego). Dziś mieszkańcy Koberne, podobnie jak inni mieszkańcy gminy, należą do parafii Świętych Apostołów Piotra i Pawła w Dębem Wielkim.

W porównaniu do głównej miejscowości gminnej – Dębego Wielkiego – Koberne jest mniejszą jednostką. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku wieś liczyła 374 mieszkańców, stanowiąc około 3,2% ogólnej populacji gminy.

Mimo stosunkowo niewielkiej liczby ludności, Koberne wykazuje cechy typowe dla dynamicznie rozwijających się wsi podwarszawskich:

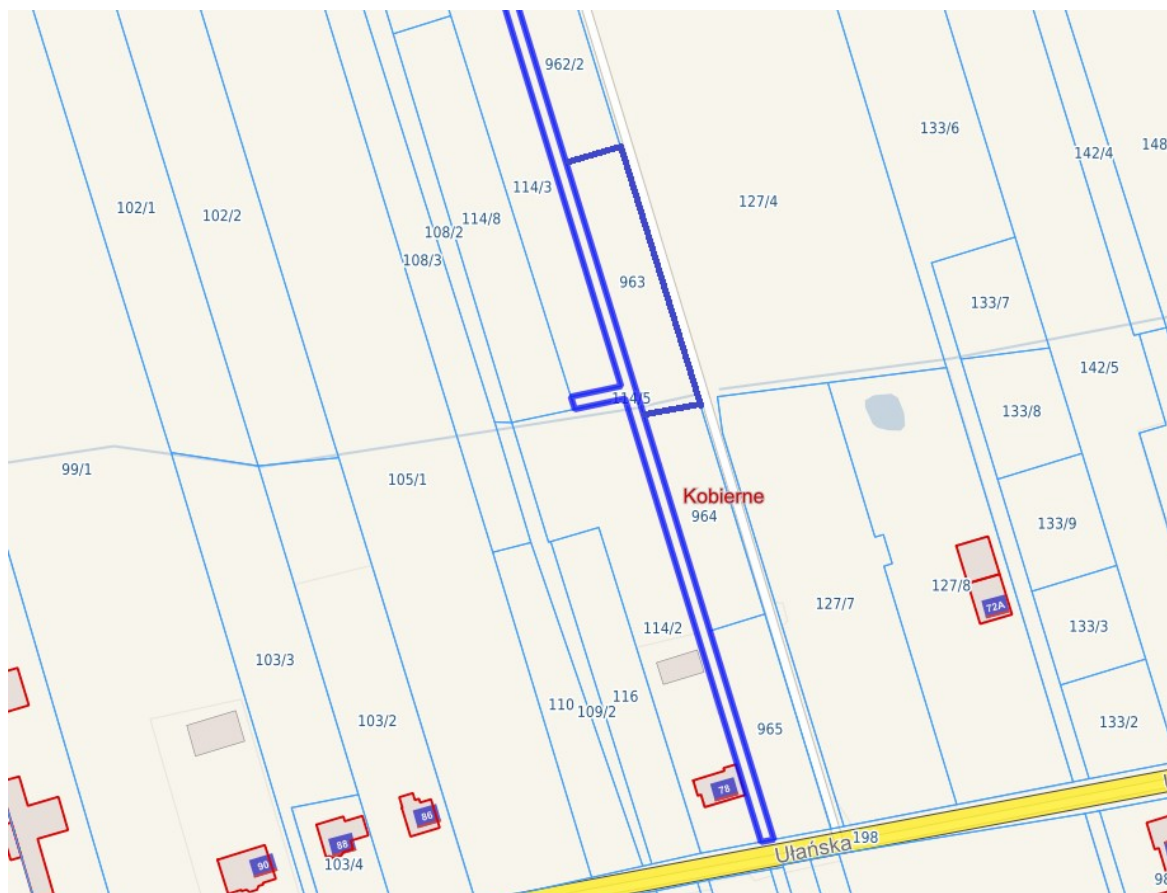
Wzrost liczby ludności: w latach 1998-2021 liczba mieszkańców Koberne wzrosła o ponad 42%, co świadczy o atrakcyjności miejscowości jako miejsca do osiedlenia i silnej presji migracyjnej z pobliskich miast.

Struktura wieku: ponad 60% mieszkańców wsi jest w wieku produkcyjnym, a wskaźnik obciążenia demograficznego (stosunek osób w wieku nieprodukcyjnym do osób w wieku produkcyjnym) jest niższy niż średnia dla województwa mazowieckiego i całej Polski. Oznacza to, że Koberne charakteryzuje się stosunkowo młodą i aktywną zawodowo społecznością.

W kontekście planistycznym i gospodarczym, Koberne, podobnie jak cała gmina Dębe Wielkie, łączy funkcję mieszkalną z rolniczą. Jest to typowa mazowiecka wieś korzystająca z dobrej dostępności komunikacyjnej, choć bezpośrednie połączenia (np. przystanki kolejowe) są zlokalizowane w sąsiednich miejscowościach gminnych, co wymaga od mieszkańców Koberne korzystania z lokalnej infrastruktury drogowej. Ze względu na te czynniki, wieś ma charakter sypialni dla osób pracujących w Mińsku Mazowieckim lub, przede wszystkim, w Warszawie.

Przedmiotowe działki położone są w części Gminy w centralnej części wsi Koberne, po północnej stronie ul. Ułańskiej – drogi gminnej utwardzonej asfaltem, przy której znajduje soie większość zabudowań wsi. Działka nr 963 zlokalizowana jest w tzw. „drugiej linii”, w odległości ok. 140 m od drogi utwardzonej. Dojazd do działki zapewnia wewnętrzna droga oznaczona nr działki 114/5, której współwłaścicielem jest Upadły. Szerokość działki drogowej wynosi ok. 4 m, szerokość działki nr 963 – ok. 17,5 m.

Kształty działek nr 963 i 114/5 pokazane są na poniższym rysunku. Działka nr 963 nie jest ogrodzona. Od południa przebiega rów melioracyjny. Teren bez większego zainwestowania, porośnięty dziką trawą. W ul. Ułańskiej przechodzi linia energetyczna oraz wodociągowa



źródło: <https://debewielkie.e-mapa.net>

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie działki jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanych nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania działki na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.*

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności nieruchomości gruntowych), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za działkę więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu rolnym, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym,
- obszar rynku: powiat miński,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku działek gruntu.

3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego. Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanych działek mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano działkę o cenie minimalnej (C_{min}) i działkę o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią ($C_{\bar{r}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} \right); \left(\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa gruntu znajduje się pomiędzy C_{min} i C_{max} .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_D = C_{\bar{r}} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości,

U_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

$C_{\bar{r}}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni działki,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowej,

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych działki szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych gruntu na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_D \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez C_{sr} ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości,

P – powierzchnia nieruchomości.

Działka nr 54/14 jest gruntem wydzielonym na wewnętrzną drogę dojazdową. W ewidencji gruntów stanowi użytki RIIb, RIVa, RIVb, W-RIIb, PsIII, PsVI, N. Określając wartość tej działki zastosowanie ma przepis §49 ust. 3 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, który ma brzmienie: *wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni,*

– powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

6. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

(...)

5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar powiatu mińskiego. Analizie poddano transakcje dokonane w 2025 r., które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze rolnym.

Rynek gruntów rolnych w powiecie mińskim jest silnie zróżnicowany i podlega znaczącej presji ze strony rynku mieszkaniowego i inwestycyjnego, ze względu na bliskość i rozwój infrastrukturalny (autostrada A2, droga S17, połączenia kolejowe) w stosunku do Warszawy.

Charakterystyka gruntów:

Większość gruntów rolnych w powiecie mińskim, a zwłaszcza w Gminie Dębe Wielkie, charakteryzuje się niską jakością bonitacyjną.

Gmina Dębe Wielkie: dominuje tu niska jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Udział gruntów klas V i VI oraz IVa i IVb jest bardzo wysoki (łącznie około 90% gruntów ornych). Grunty lepszych klas (IIIa, IIIb) stanowią zaledwie ok. 10%. Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla Gminy Dębe Wielkie jest niski. Niska klasa bonitacyjna przekłada się na niższe ceny dla celów czysto rolnych, ale jednocześnie sprzyja łatwiejszemu przekształcaniu na cele nierolne.

Kobierne: Teren ten również odczuwa silną presję urbanizacyjną ze względu na bezpośrednią bliskość aglomeracji warszawskiej. Wartość gruntów rolnych jest tutaj wyznaczana przede wszystkim przez potencjał pod zabudowę mieszkaniową (usługową, magazynową), a nie przez ich produktywność rolniczą.

Popyt na grunty rolne w powiecie mińskim ma dwie główne składowe, które istotnie różnią się w zależności od lokalizacji.

Popyt inwestycyjno-spekulacyjny/budowlany (dominujący w obszarach podmiejskich - dotyczy Dębe Wielkie i Kobierne): jest to główny czynnik windujący ceny. Bliskość Warszawy, dostęp do S17 i A2 (szczególnie w Gminie Dębe Wielkie) oraz rozwój kolei sprawiają, że inwestorzy (deweloperzy, osoby prywatne) poszukują gruntów rolnych z potencjałem na zmianę przeznaczenia w MPZP lub uzyskanie Warunków Zabudowy.

Wysoki popyt dotyczy przede wszystkim działek o mniejszych powierzchniach (do 2 ha) na cele rekreacyjne lub mieszkaniowe (domy jednorodzinne), lub większych, dobrze skomunikowanych terenów na cele magazynowo-logistyczne i produkcyjne (w pobliżu węzłów komunikacyjnych).

Popyt Rolniczy (wtórny): popyt generowany przez lokalnych rolników jest niższy i ukierunkowany głównie na grunty o powierzchni pozwalającej na powiększenie gospodarstwa. Jest to popyt mniej elastyczny cenowo i bardziej wrażliwy na rzeczywistą wartość rolną gruntu (klasa bonitacyjna, wielkość, kształt).

Podaż jest ograniczona z kilku powodów:

Regulacje prawne: ustawowe ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi (prawo pierwokupu KOWR, wymóg kwalifikacji rolnika dla działek powyżej 1 ha) ograniczają płynność rynku i podaż dla podmiotów nierolniczych.

Fragmentacja i wielkość gospodarstw: w Gminie Dębe Wielkie struktura obszarowa gospodarstw jest niekorzystna (średnio 2,7-3,7 ha UR na gospodarstwo), co utrudnia scalanie większych arealów, ale sprzyja podziałom na mniejsze działki pod cele nierolne.

Oczekiwana zmiana przeznaczenia: właściciele gruntów często wstrzymują się ze sprzedażą, oczekując na uchwalenie planów miejscowych lub zmianę studium, co skokowo podniosłoby wartość nieruchomości.

Średnie ceny i trendy:

Brak jest publicznie dostępnych, oficjalnych danych o średnich cenach gruntów rolnych z podziałem na tak małe jednostki administracyjne jak powiat czy gmina. Ceny transakcyjne w powiecie mińskim znacznie odbiegają od średnich wojewódzkich na Mazowszu ze względu na czynnik Warszawy.

Szacunkowe Ceny (na podstawie ogłoszeń i trendów rynkowych - I połowa 2025 r.):

Lokalizacja	Klasa bonitacyjna	Cel przeznaczenia (potencjał)	Szacunkowa średnia cena	Uwagi
Powiat Miński (ogółem)	Słabe (V, VI)	Rolniczy	50.000 – 80.000 zł/ha	Ceny GUS dla woj. mazowieckiego dla V i VI klasy oscylowały w I/II kw. 2025 r. wokół 50.000 zł/ha (ale Mińsk Mazowiecki jest droższy).
Dębe Wielkie / Koberne	Słabe (V, VI)	Z potencjałem na WZ/budowlany	30 - 80 zł/m ² (300.000 – 800.000 zł/ha)	Ceny zależą od dostępu, mediów, sąsiedztwa i realnej szansy na przekształcenie (np. w pobliżu zabudowy). W Kobiernem ceny są bliższe górnej granicy.
Dębe Wielkie / Koberne	Rolny	Bez potencjału budowlanego	100.000 – 300.000 zł/ha	Ceny gruntów bez możliwości zabudowy, trudno dostępnych, oddległych od zabudowań.

Trendy Cenowe:

Silny trend wzrostowy: ceny gruntów rolnych w powiecie mińskim, zwłaszcza tych z potencjałem inwestycyjnym, stale rosną. Wzrost ten jest napędzany popytem podmiejskim i relatywnie niższymi cenami w porównaniu do bezpośrednich obrzeży Warszawy.

Dyferencjacja: różnice cenowe pomiędzy gruntami z potencjałem pod zabudowę a gruntami czysto rolnymi są znaczne i stale się pogłębiają (nawet 5-10-krotne).

Wpływ infrastruktury: oddanie do użytku kluczowych odcinków infrastruktury transportowej (np. S17) znacząco podnosi ceny gruntów w ich pobliżu, zwłaszcza pod działalność logistyczną.

Perspektywy Rynku:

Perspektywy dla gruntów rolnych w powiecie mińskim, szczególnie w Gminie Dębe Wielkie i w rejonie Kobiernego, wskazują na kontynuację silnej presji urbanizacyjnej i inwestycyjnej, co będzie skutkować:

Dalszy wzrost cen: nierównomierny, ale stały wzrost cen. Najwyższe wzrosty odnotują grunty z realnym potencjałem do przekształcenia w budowlane/inwestycyjne (np. objęte studium lub MPZP pod zabudowę albo położone w strefie intensywnej suburbanizacji).

Spadek powierzchni rolnej: postępująca konwersja gruntów rolnych na cele nierolne, szczególnie tych słabszych klas (V, VI) położonych blisko istniejącej infrastruktury.

Znaczenie MPZP: uchwalanie lub nowelizacja Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) będzie kluczowym czynnikiem kształtującym wartość nieruchomości. Działki, które uzyskają przeznaczenie pod zabudowę, zanotują skokowy wzrost wartości.

Wpływ KOWR: w obrocie czysto rolnym rola KOWR (prawo pierwokupu) nadal będzie stabilizować rynek i ograniczać swobodną spekulację nierolniczą na dużych arealach.

Rynek gruntów rolnych w powiecie mińskim to obecnie rynek o bardzo silnym potencjale nierolnym, gdzie klasa bonitacyjna ma drugorzędne znaczenie. Decydujące są: bliskość komunikacyjna do Warszawy, potencjał zabudowy i zapisy planistyczne.

Od 1 maja 2016 weszła w życie nowa ustawa o ustroju rolnym, która z założenia miała być „przeciwdziałaniem” wykupywania polskiej ziemi przez obywateli Unii (po 1 maja 2016 r., gdy zakończył się wynegocjowany przy wchodzeniu Polski do UE okres przejściowy, zgodnie z europejskim prawem, cudzoziemcy mogli nabyć polską ziemię bez konieczności ubiegania się o zezwolenie na jej zakup). W rezultacie szybkiego procesu legislacyjnego uchwalono przepisy, które utrudniają również funkcjonowanie polskim rolnikom.

Ustawa zezwala na zakup ziemi tylko tym, którzy prowadzą działalność rolną na terenie danej gminy od co najmniej 5 lat. Ogranicza także możliwość posiadania więcej niż 300 hektarów ziemi oraz sprowadza sprzedaż ziemi rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych praktycznie tylko do sprzedaży na rzecz rolników.

Ustawa wprowadza dwa kluczowe pojęcia: „nieruchomości rolnej” oraz „gospodarstwa rolnego”. Ustawodawca operując tym pierwszym ma na myśli każdą nieruchomość, która nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od położenia, zarówno na wsi jak i w mieście, tego rodzaju działki będą podlegały kontroli obrotu. Również te, których powierzchnia jest mniejsza od 1 ha, z wyłączeniem gruntów, których powierzchnia nie przekracza 0,3 ha. Prawo pierwokupu takich nieruchomości zyskają dzierżawcy oraz „rolnik-sąsiad”. W przypadku obrotu działkami powyższej 1 ha prawo pierwokupu przysługiwać będzie również Agencji Nieruchomości Rolnych. Z kolei „gospodarstwo rolne” to obszar nie mniejszy niż 1 ha użytków rolnych. W przypadku zamiaru zbycia gruntu rolnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego będzie wymagana zgoda dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych.

Z dniem 26.06.2019 r. nastąpiła istotna zmiana przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zgodnie z art. 2 pkt. 1 ww. ustawy pod pojęciem „nieruchomości rolnej” – należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne.

Zgodnie z art. 461 Kodeksu cywilnego, nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

1. nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
2. nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi,
3. nieruchomości rolnych w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
4. nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Skarbu Państwa, o których mowa w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,

5. nieruchomości rolnych sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
6. gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30.04.2016 r., zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętych na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. nieruchomości rolnych, które w dniu 30.04.2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są (w całości), na cele inne niż rolne (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub inne, usługowe, przemysłowe itp.),
8. nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, z zastrzeżeniem art. 9a ww. ustawy, jeżeli w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
 - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub
 - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
 - zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
9. nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

Nowelizacja ustawy wprowadzona w 2019 roku umożliwia każdemu (a nie tylko rolnikowi) możliwość zakupu działki rolnej mniejszej niż 1 hektar. Spod ograniczeń ustawy wyłączone są już grunty rolne poniżej 0,3 ha, uzupełnienie dotyczy gruntów od 0,3 do 0,9999 ha.

W przypadku sprzedaży takich gruntów Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa będzie przysługiwało prawo pierwokupu. W praktyce, w takiej sytuacji najpierw notariusz sporządzi warunkową umowę sprzedaży, której kopię wyśle Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma miesiąc na wypowiedzenie się w danej sprawie. I tak:

- jeżeli uzna, że jest zainteresowany kupnem tej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa, wówczas jego przedstawiciel stawia się u notariusza i złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na zasadach określonych w umowie;
- jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w sprawie lub złoży oświadczenie o braku zainteresowania skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, tj. umowę przeniesienia własności i dopiero na podstawie tej umowy kupujący staje się właścicielem nieruchomości.

Nieruchomość rolną o powierzchni 1 ha lub większą może nabyć tylko rolnik w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego posiadający gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 1 ha. Aby taką nieruchomość nabyła osoba nie będąca rolnikiem musi uzyskać zgodę Krajowego

Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgoda ta jest udzielana po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w formie decyzji.

Po nowelizacji ustawy, dowodami potwierdzającymi osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego są pisemne oświadczenia prowadzących to gospodarstwo. Zrezygnowano z potrzeby poświadczeń ich przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Nabywcy nieruchomości rolnej, poza tymi, którzy kupują działki mniejsze niż 0,3 ha, nie mogą jej zbyć ani wykorzystać na inne cele niż rolne przez okres 5 lat. Wcześniej był to okres 10 lat, ostatnia nowelizacja znacznie skróciła ten okres. Nabywca nieruchomości rolnej jest zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia, a jeśli jest osobą fizyczną musi to robić osobiście.

Zgoda na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia będzie wyrażana przez dyrektora generalnego KOWR w drodze decyzji administracyjnej, a nie przez sąd. Przed nowelizacją decyzję podejmował sąd.

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w powiecie mińskim ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 120.000 zł/ha do 400.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od 100.000 zł/ha do 300.000 zł/ha.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2025 i pochodzą z analizowanego terenu. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą materiał porównawczy obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty rolne.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości gruntowych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z otrzymanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu, kształtu działki oraz innych elementów cenotwórczych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną, a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia na tle powiatu, elementy sąsiedztwa, dostępność do głównych szlaków komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – dotyczy gruntów położonych w pasie bezpośredniej suburbanizacji (np. Gmina Dębe Wielkie, Koberne) lub blisko węzłów A2/S17, gdzie presja na zmianę przeznaczenia (pod zabudowę mieszkaniową, magazynową, logistyczną) jest największa, a dostępność komunikacyjna do Warszawy jest doskonała,
 - (b) atrakcyjna – obejmuje grunty w pozostałej części powiatu z dobrym dostępem do dróg powiatowych i wojewódzkich, których wartość jest podnoszona przez ogólny trend migracyjny z Warszawy, stanowiąc naturalną rezerwę terenów inwestycyjnych w średnim horyzoncie czasowym,
 - (c) przeciętna – występuje marginalnie dla gruntów odległych od głównych miejscowości, z utrudnionym dojazdem (np. drogi gruntowe) lub położonych na terenach o wyjątkowo niskim potencjale urbanizacyjnym/konfliktowym sąsiedztwie (np. duże kompleksy leśne, obszary zalewowe), co ogranicza popyt inwestycyjny.
2. Kultura gleb – stan upraw, utrzymanie gleby, częstotliwość prac agrotechnicznych
 - (a) dobra – działki regularnie uprawiane, czyste od chwastów i kamieni, a ich granice są utrzymane w dobrym porządku. Ziemia jest żyzna, niezalana, nieodługowana i gotowa do produkcji. Takie grunty są cenne dla rolników i inwestorów, ponieważ nie wymagają dodatkowych nakładów na rekultywację,
 - (b) średnia – grunty w produkcji rolnej, ale mogą być częściowo zachwaszczone lub wymagają nawożenia. Granice działek mogą być częściowo niewyraźne, a ogólny stan utrzymania wymaga pewnych prac, ale bez konieczności kosztownej rekultywacji,
 - (c) słaba – to grunty zaniedbane, odługowane od dłuższego czasu, silnie porośnięte chwastami, krzewami lub drzewami, a ich granice są zatarte. Grunty te mogą być również podmokłe, kamieniste lub wymagają kosztownej rekultywacji, aby mogły powrócić do produkcji rolnej. Ich wartość jest znacznie niższa ze względu na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów na doprowadzenie do stanu używalności.
3. Kształt i wielkość działki –
 - (a) bardzo dobry – regularny, prostokątny lub kwadratowy, zapewniający optymalne warunki do uprawy maszynowej. Taki kształt ułatwia agrotechnikę, minimalizuje straty powierzchni na zakrętach maszyn i pozwala na efektywne wykorzystanie całej powierzchni. Działki o powierzchniach powyżej 0,5 ha (zgodnie z przepisami, minimum to 0,3 ha), które umożliwiają prowadzenie opłacalnej produkcji rolnej lub wydzielenie części pod zabudowę,
 - (b) dobry – to grunty o nieregularnym, ale dającym się uprawiać kształcie (np. lekki trapez). Wielkość mieści się w przedziale, który umożliwia produkcję rolną, ale nie jest idealna do intensywnych upraw. Zalicza się tu również działki o bardzo dużych powierzchniach, które mogą być trudne w obrocie ze względu na ograniczenia prawne i koszt zakupu, a także małe działki o powierzchni 0,1 ha - 0,5 ha, które nie są atrakcyjne dla dużych gospodarstw, ale mogą mieć wartość rekreacyjną,
 - (c) słaby – grunty bardzo wąskie, wydłużone lub o nieregularnym kształcie (np. kształt litery L, trójkąt). Takie działki są nieefektywne w uprawie maszynowej, a ich zagospodarowanie jest kosztowne. Do tej kategorii należą również bardzo małe działki (poniżej 0,1 ha), które nie mają wartości użytkowej dla rolnictwa i stanowią co najwyżej przyrost do sąsiedniego gruntu.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby – rodzaj użytków i ich klas bonitacyjnych
 - (a) dobra – grunty rolne w klasach I, II, IIIa i IIb, charakteryzujące się żyznymi glebami (np. czarnoziem, gleby brunatne, mady). Takie grunty są łatwe w uprawie, mają dobrą strukturę, odpowiedni skład i nie wymagają znacznych nakładów na nawożenie,

- (b) średnia – grunty zaliczane do klas IV, które stanowią większość gruntów rolnych w Polsce. Są to często gleby średniej jakości, takie jak gleby płowe, czy też lżejsze piaski gliniaste. Mogą wymagać umiarkowanego nawożenia i zabiegów uprawowych,
- (c) słaba – grunty najslabsze, zaliczane do klas V, VI i VIz. Są to gleby piaszczyste, podmokłe lub zbyt suche, o niskiej zawartości próchnicy, z małym potencjałem produkcyjnym. Często występują tu problemy z erozją.

5. Dojazd bezpośredni –

- (a) dobry – bezpośredni dostęp do działki z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej lub utwardzonej. To także dojazd przez urządzoną i prawnie uregulowaną drogę wewnętrzną, na której nabywca ma zapewniony udział lub służebność. Grunty z takim dojazdem są bardzo cenne, ponieważ nie generują dodatkowych kosztów na budowę drogi i zapewniają swobodny transport sprzętu rolniczego, a także ułatwiają potencjalne przekształcenie pod zabudowę,
- (b) utrudniony – oznacza, że dostęp do działki odbywa się przez drogę gruntową nieutwardzoną, często w złym stanie, lub poprzez działki sąsiadów, gdzie brak jest formalnie ustanowionej służebności drogowej. Taki stan rzeczy obniża wartość gruntu, ponieważ wiąże się z koniecznością uregulowania dostępu w przyszłości (np. poprzez wykup lub ustanowienie służebności drogi koniecznej), co jest procesem długotrwałym i kosztownym.

4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – działka położona w we wsi Kobierne w gm. Dębe Wielkie, blisko zabudowań, w centralnej części wsi.
2. Kultura gleb, słaba – grunt nieuprawiany rolniczo, porośnięty dziką roślinnością, od dawna odłogowany.
3. Kształt i wielkość działki, dobry – działki o szerokości poniżej 20 m o kształcie regularnego czworoboku i powierzchni zaledwie 0,1434 ha.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby, dobra – w większości użytki w III klasie bonitacyjnej,
5. Dojazd bezpośredni, dobry – działka ma dostęp do drogi wewnętrznej o uregulowanym stanie prawnym.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	15.04.2025	1706/25	Józefin	0,6011	155.000	257.861
2.	15.04.2025	3507/25	Nowodzielnik	0,25	50.000	200.000
3.	23.04.2025	1609/25	Zagórze	0,338	100.000	295.858
4.	23.04.2025	3727/25	Michałów	0,24	50.000	208.333
5.	08.05.2025	1818/25	Kośminy	0,4594	60.000	130.605
6.	09.05.2025	4196/25	Boża Wola	0,1039	59.000	567.854
7.	20.05.2025	2559/25	Wólka Dłużewska	4,42	75.000	52.817
8.	21.05.2025	4605/25	Grodzisk	2,0095	230.000	114.456

9.	29.05.2025	2031/25	Żuków	0,7305	120.000	164.271
10.	11.06.2025	2988/25	Kośminy	0,1419	15.000	105.708
11.	23.06.2025	3108/25	Chełst	0,07	17.000	242.857
12.	23.06.2025	5741/25	Nowodzielnik	0,28	44.000	157.143
13.	01.07.2025	2529/25	Starogród	0,36	50.200	139.444
14.	08.07.2025	6324/25	Strugi Krzywiczne	0,17	35.000	205.882
15.	14.07.2025	1952/25	Płomieniec	0,21	26.300	125.238
16.	17.07.2025	3318/25	Żuków	1,6595	250.000	150.648
17.	23.07.2025	2529/25	Królewiec	0,0496	8.000	161.290

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbce reprezentatywnej:

$$C_{\min} = 105.708 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 295.858 \text{ zł/ha}$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{15}}{15}$$

$$C_{\text{śr}} = 177.306 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{\text{cś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{\text{cś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$ – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$ – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{\text{cś}} = \frac{177.306 - 105.708}{295.858 - 105.708} = 0,38$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{105.708}{177.306} = 0,60$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{295.858}{177.306} = 1,67$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Z rynku lokalnego nie było możliwości zastosowania do pomiaru wag przyjętych cech rynkowych zasady *ceteris paribus*, ponieważ w posiadanej bazie nie zanotowano wystarczającej ilości par nieruchomości porównawczych różniących się jedną cechą w krańcowych stanach aby móc zastosować tę zasadę, według której określa się, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej jedna cecha, a pozostałe nie ulegną zmianie. Analizę wpływu danej cechy na jej wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomość o najwyższych walorach (C_w) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach (C_m) danej cechy. Różnicę ($C_w - C_m$) danej cechy dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100.

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonych we własnym zakresie. Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość nieruchomości (wagi cech)
1.	Lokalizacja	30
2.	Kultura gleb	10
3.	Kształt i wielkość działki	20
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	15
5.	Dojazd bezpośredni	25
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Kultura gleb	słaba
3.	Kształt i wielkość działki	dobry
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	dobra
5.	Dojazd bezpośredni	dobry

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 289/1
1.	Lokalizacja	30	0,180 – 0,501	0,501
2.	Kultura gleb	10	0,060 – 0,167	0,060
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,120 – 0,334	0,201*
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	15	0,090 – 0,2505	0,2505
5.	Dojazd bezpośredni	25	0,150 – 0,4175	0,4175
	RAZEM	100	0,60 – 1,67	1,43

*0,334 – 0,120 = 0,214

0,214 x 0,38 = 0,081

0,120 + 0,081 = **0,201**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 963 (współczynnik $K = 1,0$):

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

$$W_D = 177.306 \text{ zł/ha} \times 1,43$$

$$W_D = 253.548 \text{ zł/ha powierzchni}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 114/5 (współczynnik $K = 1,0$). Dodatkowo przeto wskaźnik 1,5 zgodnie z dyspozycją §49 ust. 3 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

$$W_D = 177.306 \text{ zł/ha} \times 1,43 \times 1,5$$

$$W_D = 380.321 \text{ zł/ha powierzchni}$$

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ewidencyjnym działki 963 o powierzchni 0,1434 ha, uregulowanej w Kw Nr SI1M/00138837/7 wynosi:

$$W_N = 253.548 \text{ zł/ha} \times 0,1434 \text{ ha} \times 0,5$$

$$W_N = 18.179,39 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie

18.180 zł

słownie: osiemnaście tysięcy sto osiemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{16}$ części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ewidencyjnymi działki 114/5 o powierzchni 0,1715, uregulowanej w Kw Nr SI1M/00047866/4 wynosi:

$$W_N = 380.321 \text{ zł/ha} \times 0,1715 \text{ ha} \times \frac{1}{16}$$

$$W_N = 4.076,57 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie

4.080 zł

słownie: cztery tysiące osiemdziesiąt złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowane wyżej kwoty są wartościami rynkowymi, rozumianymi jako najbardziej prawdopodobne ceny możliwe do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalono zostały przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej na podstawie cen transakcyjnych gruntów rolnych, jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych. Wystarczająco duża liczba transakcji pozwoliła ustalić próbkę reprezentatywną, na podstawie której określone zostały średnie ceny rynkowe w badanym okresie i na jednolitym rynku.

Oszacowane wartości uwzględniają położenie działek, dojazd, ich kształt i wielkości oraz warunki otoczenia. Określona jednostkowa wartość rynkowa prawa własności wycenianych nieruchomości, mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymane wyniki można uznać za bliskie cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowe udziały w nieruchomości mogą być przeznaczone do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowych udziałów w działkach, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

Udział w działce nr 963 –

$$WRW = 18.180 \text{ zł} \times 75\% = 13.630 \text{ zł}$$

słownie: trzynaście tysięcy sześćset trzydzieści złotych

Udział w działce nr 114/5 –

$$WRW = 4.080 \text{ zł} \times 75\% = 3.060 \text{ zł}$$

słownie: trzy tysiące sześćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 28 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- operat sporządzony został w jednym egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpisy z ksiąg wieczystych wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- akt notarialny z dnia 21.12.2022 r.;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20251006/00229
Sygnatura postępowania	LU1S/GU/677/2025
Data obwieszczenia	06.10.2025
Sąd	Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku
Wydział	IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

PODMIOT

Imię	Adrian Damian
Nazwisko	Padzik
Miejsce zamieszkania	Mińsk Mazowiecki, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	89081216074
NIP	8222229948

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego 18, 21-040 Świdnik, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 6 października 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Adrian Damian Padzik, PESEL 89081216074, sygnatura akt LU1S/GU/677/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Adrian Damian Padzik, PESEL 89081216074, NIP 8222299481, miejsce zamieszkania: Mińsk Mazowiecki, adres Józefa Mireckiego 13/27, 05-300 Mińsk Mazowiecki, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku na rachunek bankowy syndyka o numerze: 89 1140 2004 0000 3802 7814 3735.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	2, 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	963			2, 3
Identyfikator działki	141205_2.0016.963			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0016, KOBIERNE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MIŃSKI, DĘBE WIELKIE, KOBIERNE	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	SI1M / 00034168 / 7, 0,1434 HA			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1434 HA	2, 3

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2023-11-08, STAROSTA MIŃSKI, MIŃSK MAZOWIECKI; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00032422/22/001, 2022-12-21 12:10:00, 2023-11-22-10.09.36.035263, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2023-11-21, STAROSTA MIŃSKI, MIŃSK MAZOWIECKI; 14 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00032422/22/001, 2022-12-21 12:10:00, 2023-11-22-10.09.36.035263, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /2	---	1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ADRIAN DARIUSZ PADZIK, DARIUSZ, ELŻBIETA, 89081216074				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /2	---	1, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WERONIKA SZAFRANKIEWICZ, ANDRZEJ, MARLENA, 95120704707				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY, 4216/2022, 2022-12-21, ANNA SARNOWICZ STOLAREK, MIŃSK MAZOWIECKI; 5-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00032422/22/001, 2022-12-21 12:10:00, 2023-11-22-10.09.36.035263, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	ODPIS ZUPEŁNY AKTU MAŁŻEŃSTWA, 1412052/00/AM/2020/114726, 2020-05-29, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO W DĘBEM WIELKIM; 39 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00029744/24/001, 2024-09-09 16:48:00, 2025-05-06-09.10.51.749438, NIE, 36-37 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			4, 5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 238/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ IM. FRANCISZKA STEFCZYKA Z SIEDZIBĄ W GDYNI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ADRIANOWI PADZIK NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 26.06.2023 R., SYGN. AKT VI NC-E 898457/23 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 03.08.2023 R.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ADRIANA PADZIK Z WNIOSKU WIERZycIELA SŁAWOMIRA SŁOMSKIEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 18.01.2024, SYGN. AKT VI NC-E 959290/23 Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13.03.2024 R.; SYNG. AKT KM 121/24		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA IM. FRANCISZKA STEFCZYKA, GDYNIA, 190408529, 0000080915		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	SŁAWOMIR SŁOMSKI , 62031003331		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 238/23, 2024-02-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIŃSKU MAZOWIECKIM RAFAŁ SZYMAŃSKI; 25 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00010534/24/001, 2024-02-14 14:16:00, 2024-03-07-11.47.03.098735, NIE, 23-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIEM DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 121/24, 2024-07-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIŃSKU MAZOWIECKIM RAFAŁ SZYMAŃSKI; 32 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00027744/24/001, 2024-07-31 12:42:00, 2025-04-15-11.21.40.239206, NIE, 30-31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		114/5		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	SIEDLECKIE, DĘBE WIELKIE, KOBIERNE	
Sposób korzystania		DZIAŁKA NIE ZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00032131 / , 0,1715 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1715 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; /00032131/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003108/95/, 1995-06-23 00:00:00, 1995-09-25 00:00:00, NIE, /00047865/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 4	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)				JADWIGA JACKIEWICZ, PIOTR, TERESA
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				BOGUMIŁA TOKAJ, PIOTR, TERESA, 58020114649
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 8	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				ROMAN TOKAJ, HENRYK, STEFANIA, 56021814117
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 4	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)				ANETA STOŚ, 82100615542
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 / 8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)				SYLWIA ZAGÓRSKA, 84062307781
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				ZBIGNIEW BORUCKI, TADEUSZ, ZOFIA, 69071309553
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				IWONA BORUCKA, WALDEMAR, ZDZISŁAWA, 71083106862
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				SŁAWOMIR MAZUREK, WALDEMAR, ZDZISŁAWA, 69111109112
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				AGNIESZKA MAZUREK, STEFAN, MARIANNA, 72082506622
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	2 / 32	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				ADRIAN DARIUSZ PADZIK, DARIUSZ, ELŻBIETA, 89081216074
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	2 / 32	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				WERONIKA SZAFRANKIEWICZ, ANDRZEJ, MARLENA, 95120704707
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
2	UMOWA DAROWIZNY, 1995-06-19; /00047865/ (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003108/95/, 1995-06-23 00:00:00, 1995-09-25 00:00:00, NIE, /00047865/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)			
3	UMOWA DAROWIZNY, 1995-06-19; /00031131/ (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003105/95/, 1995-09-25 00:00:00, NIE, /00031131/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)			
6	UMOWA DAROWIZNY, 5588/2009, 2009-08-10, MAŁGORZATA PASZKOWSKA PAWELEC, MIŃSK MAZOWIECKI; 13-14, SI1M/00047867/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SI1M/00007826/09/001, 2009-08-12 13:40:18, 2009-09-29-12.08.10.837540, NIE, 13-14, SI1M/00047867/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
7	UMOWA DAROWIZNY, 752/2012, 2012-02-21, MAŁGORZATA PASZKOWSKA PAWELEC, KONSTYTUCJI 3-GO MAJA 2/, 05-300 MIŃSK MAZOWIECKI; 2-4, SI1M/00111571/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SI1M/00001711/12/001, 2012-02-22 11:51:39, 2012-03-22-14.57.07.869588, NIE, 2-4, SI1M/00111571/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
8	UMOWA SPRZEDAŻY, 1700/2014, 2014-04-23, ALINA KRAWCZAK, KOŚCIUSZKI 13/, 05-300 MIŃSK MAZOWIECKI; 1-3, SI1M/00116778/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SI1M/00004433/14/001, 2014-04-25 13:20:45, 2014-06-02-13.43.40.632917, NIE, 1-3, SI1M/00116778/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
9	UMOWA SPRZEDAŻY, 1707/2014, 2014-04-23, ALINA KRAWCZAK, KOŚCIUSZKI 13/, 05-300 MIŃSK MAZOWIECKI; 1-3, SI1M/00116776/1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SI1M/00004435/14/001, 2014-04-25 13:23:10, 2014-06-03-10.11.20.126420, NIE, 1-3, SI1M/00116776/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
10	UMOWA SPRZEDAŻY, 4216/2022, 2022-12-21, ANNA SARNOWICZ STOLAREK, MIŃSK MAZOWIECKI; 5-10, SI1M/00138837/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SI1M/00032423/22/001, 2022-12-21 12:10:00, 2023-11-22-10.25.21.788044, NIE, 1-3, SI1M/00138837/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
13	ODPIS ZUPEŁNY AKTU MAŁŻEŃSTWA, 1412052/00/AM/2020/114726, 2020-05-29, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO W DĘBEM WIELKIM; 39, SI1M/00138837/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SI1M/00029745/24/001, 2024-09-09 16:48:00, 2025-05-06-09.19.08.034821, NIE, 36-37, SI1M/00138837/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			11, 12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 2/32 W NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA ADRIANA PADZIKA, NA RZECZ WIERZycIELA SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ IM. FRANCISZKA STEFCZYKA Z SIEDZIBĄ W GDYNI, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 26.06.2023 R., SYGN. AKT VI NC-E 898457/23 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 03.08.2023 R.; KM 238/23			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 2/32 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ADRIANA PADZIK Z WNIOSKU WIERZycIELA SŁAWOMIRA SŁOMSKIEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 18.01.2024, SYGN. AKT VI NC-E 959290/23 Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13.03.2024 R.; SYNG. AKT KM 121/24		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA IM. FRANCISZKA STEFCZYKA, GDYNIA, 190408529, 0000080915		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	SŁAWOMIR SŁOMSKI , 62031003331		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 238/23, 2024-02-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIŃSKU MAZOWIECKIM RAFAŁ SZYMAŃSKI; 43 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00010535/24/001, 2024-02-14 14:17:00, 2024-03-12-08.34.39.287320, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIEM DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 121/24, 2024-07-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MIŃSKU MAZOWIECKIM RAFAŁ SZYMAŃSKI; 50 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SI1M/00027745/24/001, 2024-07-31 12:44:00, 2025-04-15-11.34.37.047533, NIE, 48-49 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (21-12-2022r.) przede mną Anną Sarnowicz-Stolarek, notariuszem w Mińsku Mazowieckim, prowadzącą Kancelarię Notarialną przy ulicy J. Piłsudskiego 30c w Mińsku Mazowieckim, w siedzibie Kancelarii, stawili się:-----

1. Ryszard Jackiewicz, syn Piotra i Teresy, zamieszkały pod adresem: 05-311 Dębe Wielkie, Koberne ulica Trakt Dębski 50, legitymujący się dowodem osobistym CAU369642, PESEL 59091504319,-----

2. Jego żona Małgorzata Teresa Jackiewicz, córka Bolesława i Anny, zamieszkała pod adresem: 05-311 Dębe Wielkie, Koberne ulica Trakt Dębski 50, legitymująca się dowodem osobistym CGI583756, PESEL 61070115065,----
- ad 1-2 zwani w dalszej treści umowy jako „**Sprzedający**”,-----

3. Adrian Dariusz Padzik, syn Dariusza i Elżbiety, zamieszkały pod adresem: 05-300 Mińsk Mazowiecki przy ulicy Józefa Mireckiego 13/27, legitymujący się dowodem osobistym CHT960034, PESEL 89081216074,-----

4. Paweł Karol Kowalski, syn Grzegorza i Hanny, zamieszkały pod adresem: 05-300 Mińsk Mazowiecki ulica Sosnkowskiego 21/23, legitymujący się dowodem osobistym AWX305438, PESEL 90101609110, **działający w imieniu i na rzecz żony** Adriana Dariusza Padzika **Weroniki Padzik**, córki Andrzeja i Marleny, zamieszkałej pod adresem: 05-311 Dębe Wielkie przy ulicy Pedagogów 10c, legitymującej się dowodem osobistym DBJ682845, PESEL 95120704707, jako jej pełnomocnik stosownie do okazanego przy tym akcie pełnomocnictwa sporządzonego przed czyniącą w dniu 29 lipca 2022 roku, które udokumentowane zostało aktem notarialnym za numerem Rep. A 2697/2022 i wedle jego oświadczenia pełnomocnictwo to nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygaśło,-----

- Adrian Padzik i Weronika Padzik zwani w dalszej treści umowy jako „**Kupujący**”.-----



Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych wyżej, zaś dane niewynikające z tych dokumentów na podstawie złożonych oświadczeń.

UMOWA SPRZEDAŻY

§1.1. **Ryszard i Małgorzata małżonkowie Jackiewicz** oświadczają, że:-----

- a) są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem **963**, o powierzchni wynoszącej 0,1434 ha (tysiąc czterysta trzydzieści cztery dziesięciotysięcznych hektara), położonej w miejscowości Koberne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SI1M/00034168/7,-----
- b) wpisu własności na ich rzecz, we wskazanej powyżej księdze, dokonano na podstawie okazanej przy niniejszym akcie w wypisie umowy przeniesienia własności sporządzonej przed Małgorzatą Paszkowską- Pawelec, notariuszem w Mińsku Mazowieckim, w dniu 25 sierpnia 2008 roku, za numerem Rep. A 8154/2008,-----
- c) w dziale I-SP wpisane jest prawo przechodu i przejazdu przez działkę nr 212/6 na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 212/2, 212/4, 215/5,-----
- d) działy III i IV wskazanej powyżej księgi nie zawierają żadnych wpisów,-----
- e) a ponadto, nie odnotowano żadnych wzmianek o wnioskach do działów powyższej księgi.-----

2. **Sprzedający** oświadczają, że:-----

- a) są współwłaścicielami w udziale 2/16 części, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem **114/5**, o powierzchni wynoszącej 0,1715 ha (tysiąc siedemset piętnaście dziesięciotysięcznych hektara), położonej w miejscowości Koberne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SI1M/00047866/4,-----
- b) wpisu własności na ich rzecz, we wskazanej powyżej księdze, dokonano na podstawie okazanej przy niniejszym akcie w wypisie umowy sprzedaży sporządzonej przed Aliną Krawczak, notariuszem w Mińsku Mazowieckim, w dniu 23 kwietnia 2014 roku, za numerem Rep. A 1707/2014,-----
- c) działy III i IV wskazanej powyżej księgi nie zawierają żadnych wpisów,-----
- d) a ponadto, nie odnotowano żadnych wzmianek o wnioskach do działów powyższej

księgi.-----
 3. **Ryszard i**
 a) wskazany p
 Rejonoweg
 żadnych w
 b) będąc
 powołany
 c) z okaza
 upoważnie
 sygn. G.
 Koberne,
 działka o
 została ja
 (PsIII),--
 d) z okaza
 upoważn
 sygn. G.
 Koberne
 działka
 sklasyfik
 RIIb), p
 e) będąc
 f) działka
 będącej
 g) z okaza
 Dębe V
 wynika
 963 i
 obowią
 tego v
 Specja
 stosow
 dzisiaj
 h) z oka
 16 cze
 963 i
 miś

księgi.

3. **Ryszard i Małgorzata małżonkowie Jackiewicz** oświadczają ponadto, że:
- a) wskazany powyżej stan wpisów w obu księgach nie uległ zmianie oraz, że do Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim V Wydziału Ksiąg Wieczystych nie składali żadnych wniosków o dokonanie w nich wpisu,
 - b) będącą przedmiotem niniejszej umowy nieruchomości nabyli na podstawie powołanych powyżej umów od osób fizycznych, do majątku wspólnego,
 - c) z okazanego przy niniejszej umowie wypisu z rejestru gruntów wydanego z upoważnienia Starosty Mińskiego, według stanu na dzień 22 czerwca 2021 roku, sygn. G.6621.5358.2021, obręb 0016, KOBIERNE, położona w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim działka o numerze ewidencyjnym 963 ma powierzchnię 0,1434 ha i sklasyfikowana została jako grunt orny (RIIb), grunt pod rowem (W-RIIb) i pastwisko trwałe (PsIII),
 - d) z okazanego przy niniejszej umowie wypisu z rejestru gruntów wydanego z upoważnienia Starosty Mińskiego, według stanu na dzień 22 czerwca 2021 roku, sygn. G.6621.5358.2021, obręb 0016, KOBIERNE, położona w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim działka o numerze ewidencyjnym 114/5 ma powierzchnię 0,1715 ha i sklasyfikowana została jako grunt orny (RIIb, RIVa, RIVb), grunt pod rowem (W-RIIb), pastwisko trwałe (PsIII, PsIV) i nieużytek (N),
 - e) będącą przedmiotem tej umowy nieruchomości jest nieuźbrojona i nieogrodzona,
 - f) działka o numerze 114/5 stanowi wewnętrzną drogę dojazdową, do między innymi będącej przedmiotem tej umowy nieruchomości,
 - g) z okazanego przy tym akcie Zaświadczenia wydanego z upoważnienia Wójta Gminy Dębe Wielkie w dniu 17 czerwca 2021 roku, za numerem SR.6727.1.300.2021 wynika między innymi, iż na terenie, na którym znajdują się działki o numerach: nr 963 i nr 114/5 położone w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, nie obowiązuje żaden plan zagospodarowania przestrzennego, a ponadto z dokumentu tego wynika, iż na w/w terenie nie ustanowiono obszaru rewitalizacji oraz Specjalnej Strefy Rewitalizacji, ponieważ Rada Gminy Dębe Wielkie nie podjęła stosownych uchwał w tym zakresie; Sprzedający oświadczają, że powyższe do dnia dzisiejszego nie uległo zmianie,
 - h) z okazanego Zaświadczenia wydanego z upoważnienia Starosty Mińskiego, w dniu 16 czerwca 2021 roku, za numerem WS.6163.1606.2021, wynika iż działki numer 963 i nr 114/5 położone w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, nie stanowią gruntu, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września

1991 roku o lasach (Dz. U. z 2015 roku, poz. 2100 ze zm.), objętego uproszczonym planem urządzenia lasu, ani decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3 tej ustawy; Sprzedający oświadczają, że powyższe do dnia dzisiejszego nie uległo zmianie, -----

- i) dla działek numer 963 i nr 114/5 nie zostały wydane ostateczne decyzje o warunkach zabudowy zgodnie z którymi byłyby one przeznaczone do zalesienia,-----
- j) nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy nie znajduje się na terenie obserwacji archeologicznej, specjalnej strefy ekonomicznej, rezerwatu przyrody, parku narodowego, w strefie chronionego krajobrazu czy na terenie chronionym przepisami o ochronie środowiska,-----
- k) przedmiotowa nieruchomość nie leży na terenie graniczącym z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,-----
- l) w skład przedmiotowej nieruchomości nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami powierzchniowymi, w tym stojącymi w jeziorach oraz innych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi ani grunty pokryte wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka,-----
- m) wszelkie opłaty i podatki od nieruchomości zostały na bieżąco uregulowane,-----
- n) stan prawny nieruchomości wynikający z dokumentów okazanych przy tym akcie nie uległ zmianie od chwili ich wydania do chwili obecnej.-----

4. Ryszard i Małgorzata małżonkowie Jackiewicz oświadczają także, że:-----

- a) przedmioty niniejszej umowy wolne są od długów i obciążeń na rzecz osób trzecich, wolne są od ograniczeń w rozporządzaniu, a także, że Sprzedający nie zawierali żadnych umów skutkujących ich zbyciem lub obciążeniem, ani nie składali żadnych oświadczeń w tym zakresie, w tym nie podlegają one umownemu prawu pierwokupu, -----
- b) przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi nieujawnionymi ograniczonymi prawami rzeczowymi,-----
- c) przedmioty tej umowy znajdują się w samoistnym posiadaniu Sprzedających, nie zostały oddane do używania osobie trzeciej na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, nie są przedmiotem najmu, dzierżawy, prawa wynikającego z umowy dożywocia oraz, że nie jest z nich prowadzona egzekucja,-----
- d) nie toczy się żadne postępowanie sądowe, ani administracyjne dotyczące stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, przedmiotowe działki nie są objęte w całości, ani w części postępowaniem wywłaszczeniowym lub scaleniowym, jak również nie jest z nimi związany obowiązek zapłaty jakichkolwiek opłat wynikających z niewykonanych decyzji administracyjnych lub z orzeczeń sądowych,-----

e) nie zach
zobowiąza
składnikan
gospodarc
podatnikar
marca 200

5. **Adrian Weroniki**

- zapozna
umowy,---

- znany j
również z

- w ich
małżeńsk

zawarta z

w Mińsku
nie zosta

§2.1. **Rysza**

§1:-----

1/ udzi
gruntow

powierzch
powiecie

2/ udzi
gruntow

w miejsc
mazowie

sprzeda
tj. udział

działce
oświadc

ceny ku

2. **Ryszard**

§1:-----

1/ udzi
gruntow

e) nie zachodzą po stronie Sprzedających żadne okoliczności, zaległości lub zobowiązania podatkowe, a także, że przedmioty niniejszej umowy nie były i nie są składnikami majątku związanego z ewentualną prowadzoną działalnością gospodarczą, a także, że Sprzedający nie są w zakresie tej umowy sprzedaży, podatnikami podatku od towarów i usług [VAT] w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.

5. Adrian Padzik oraz Paweł Kowalski działający w imieniu i na rzecz

Weroniki Padzik oświadczają, że:

- zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy,
- znany jest im stan faktyczny i prawny opisanych powyżej nieruchomości, jak również znane jest im ich położenie oraz przeznaczenie,
- w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, ustanowiony na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej, która zawarta została w dniu 29 marca 2022 roku przed Agnieszką Ogórek, notariuszem w Mińsku Mazowieckim, za numerem Rep. A 1172/2022, a która do chwili obecnej nie została zmieniona ani odwołana.

§2.1. Ryszard i Małgorzata małżonkowie Jackiewicz oświadczają, że z opisanej w

§1:

1/ udział wynoszący 1/2 część w niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem 963, o powierzchni 0,1434 ha, położonej w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, oraz

2/ udział wynoszący 1/32 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną nr 114/5, położoną w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim,

sprzedają Adrianowi Padzik, za cenę w łącznej kwocie 42.500,00 złotych, tj. udział w działce numer 963 za cenę w kwocie 42.000,00 złotych oraz udział w działce numer 114/5 za cenę w kwocie 500,00 złotych a Adrian Padzik oświadcza, że wskazane udziały w tych nieruchomościach, za wymienione ceny kupuje.

2. Ryszard i Małgorzata małżonkowie Jackiewicz oświadczają, że z opisanej w §1:

1/ udział wynoszący 1/2 część w niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem 963, o

powierzchni 0,1434 ha, położonej w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, oraz-----

2/ udział wynoszący 1/32 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną nr 114/5, położoną w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, -----

sprzedają Weronice Padzik, za cenę w łącznej kwocie 42.500,00 złotych, tj. udział w działce numer 963 za cenę w kwocie 42.000,00 złotych oraz udział w działce numer 114/5 za cenę w kwocie 500,00 złotych a Paweł Kowalski działający w imieniu i na rzecz Weroniki Padzik oświadcza, że wskazane udziały w tych nieruchomościach, za wymienione ceny kupuje.-----

§3. Strony oświadczają, że podane powyżej ceny odpowiadają wartościom rynkowym przedmiotów umowy.-----

§4. Stawający oświadczają, że niniejszą umowę zawierają w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 16 września 2021 roku, dokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez czyniąca notariusz, za numerem Rep. A 4411/2021.-----

§5. Ryszard i Małgorzata małżonkowie Jackiewicz oświadczają, że przed podpisaniem niniejszego aktu otrzymali od Kupujących całą należną łączną cenę w kwocie 85.000,00 złotych i odbiór jej niniejszym kwitują.-----

§6. Adrian Padzik i Paweł Kowalski działający w imieniu i na rzecz Weroniki Padzik oświadczają, że przedmiotowe nieruchomości zostały wydane Kupującym wydane.

§7.1. Notariusz poinformowała strony o treści: art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 626 ze zm.), o treści ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 roku, poz. 790) – m.in. art. 65 i nast., art. 68³, skutkach przewidzianych w ustawie z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy (Dz. U. z 2013 r. poz. 186, z późn. zm.) w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie, przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności prawnej oraz o ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty podatku w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności przez organ podatkowy, art. 59, 195 i nast., art. 527, art. 535 i następnych oraz art. 548 Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zm.), art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, o brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w

księdze w
pobranych
art. 3 ust.
lokalnych
września 1
przepisach

roku, poz.
2. Stawając
kancelarii
Rozporząd
2016 r. w
osobowych
dyrektywy

§8.1. Działaj
o notariac
systemu t

1/ odłączen
wynosząc
hektara),
mińskim,
następnie
1/2 część

2/ w dziale
części na
a ponadto p

2. Stawaja
podane w

§9. Poinfor
oświadc
osobą za
11) usta
finansow
osobami
stanowis
członkan
rozumier

§10. Koszt

księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1645), o treści art. 2 ust. 1 i art. 3 ust. 1 - 5 i art. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 849), o treści ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2015r., poz. 2100 ze zm.), o właściwych przepisach ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1777).-----

2. Stawający oświadczają, że zapoznali się z treścią klauzuli informacyjnej dla klienta kancelarii notarialnej Notariusz Anny Sarnowicz - Stolarek - zgodnie w wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - zwane „RODO”).-

§8.1. Działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, notariusz dokona czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie:

1/ odłączenie z księgi wieczystej SI1M/00034168/7 działki nr 963, o powierzchni wynoszącej 0,1434 ha (tysiąc czterysta trzydzieści cztery dziesięciotysięcznych hektara), położonej w miejscowości Kobierne, gminie Dębe Wielkie, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, założenie dla niej nowej księgi wieczystej, a następnie wpis w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej wpisu współwłasności po 1/2 części na rzecz Kupujących,-----

2/ w dziale II księgi wieczystej KW nr SI1M/00047866/4 wpis współwłasności po 1/32 części na rzecz Kupujących,-----

a ponadto przesłała do właściwego sądu wypis pełnomocnictwa.-----

2. Stawający jako adresy przeznaczone do korespondencji sądowej wskazują adresy podane w komparycji aktu.-----

§9. Poinformowani o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczają, że nie są ani nie byli w okresie ostatnich 12 (dwunastu) miesięcy osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11) ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1132 ze zm.), nie są osobami znanymi jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12) w/w ustawy, nie są członkami rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 3) w/w ustawy.-----

§10. Koszty tego aktu ponoszą Kupujący po połowie.-----

- §11. Pobrano gotówką:-----
- podatek od czynności cywilnoprawnych (od umowy sprzedaży) na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a) w zw. z ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 626) wg stawki 2%, w łącznej kwocie [850+850]-----**1.700,00 zł**
 - wynagrodzenie za czynności notarialne na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.) w łącznej kwocie [700+700]-----**1.400,00 zł**
 - podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 41 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 roku, poz. 710) w kwocie-----**322,00 zł**
 - opłatę sądową za 4x wpis współwłasności (100+100+100+100) na podstawie art. 42 ust. 1-2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zm.) w kwocie-----**400,00 zł**

Pobrana tym aktem opłata sądowa *zostanie zarejestrowana* w ewidencji pod numerem Repertorium A kolejnym po numerze Repertorium A właściwym dla oryginału niniejszego aktu notarialnego.-----

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246,00 zł**) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Na oryginale aktu podpisy stawających i notariusza.

Repertorium A Nr 4219/2022

Wypis wydano

Pobrano: Podzik Adrian

- taksę notarialną na podstawie §12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r., poz. 237) w kwocie-----**18,00 zł**
- podatek od towarów i usług wg stawki 23% na podstawie art. 41 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 roku, poz. 710.) w kwocie-----**4,14 zł.**

Mińsk Mazowiecki, dnia 21 grudnia 2022 roku



Anna Samowicz-Stolarek
NOTARIUSZ

Anna Samowicz-Stolarek





Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
**WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki**

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA



